

Genug Platz für alle: Renovierter Bauernhof mit Einliegerwohnung

83361 Kienberg, Bauernhaus zum Kauf

Objekt ID: 2024-9



Wohnfläche ca.: **479 m²** - Zimmer: **10** - Kaufpreis: **1.390.000 EUR**





Genug Platz für alle: Renovierter Bauernhof mit Einliegerwohnung

Objekt ID	2024-9
Objekttypen	Bauernhaus, Ferienimmobilie, Haus
Adresse	83361 Kienberg
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	479 m²
Grundstück ca.	2.435 m²
Zimmer	10
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Separate WC	4
Balkone	2
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1857
Letzte Modernisierung	2003
Zustand	modernisiert
Garage	1 Stellplatz
Verfügbar ab	ab sofort
Ausstattung / Merkmale	Als Ferienimmobilie geeignet, Außenstellplatz, Badewanne, Balkon, Denkmalschutz, Dusche, Einbauküche, Einliegerwohnung, Garage, Gäste-WC, Kamin, Parkettboden, Satteldach, Sauna, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse, Wintergarten
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	2 % Die Provision in Höhe von 2 % inkl. MwSt. ist jeweils zahlbar





vom Käufer sowie vom Verkäufer und fällig mit notariellem Kaufvertrag.

Kaufpreis

1.390.000 EUR





Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein historischer Bauernhof, liebevoll restauriert, auf einem Weiler im wunderschönen Chiemgau gelegen. Traditionelle Baukunst verbindet sich hier mit modernem Wohnkomfort und Exklusivität.

Der historische Hof von 1856 mit denkmalgeschützter Fassade befindet sich in einem sehr guten Zustand und besticht durch seine vielen originalen Details und sein charakteristisches Bundwerk. Der gepflegte Außenbereich bietet zwei Terrassen: im Süden, wo sich auch der Eingangsbereich befindet, und im Nordwesten mit Erweiterung durch einen Garten und Gewächshaus. So können Sie rund um das Jahr Ruhepunkte in der Wärme oder angenehmen Kühle finden. Mit einem grandiosen Blick in die Alpen präsentiert sich das Anwesen in einer besonders schönen Lage im Chiemgau.

Die vollständige Sanierung des Hofes erfolgte 2003. Dabei wurde auch viel Wert darauf gelegt traditionelle Stilelemente zu erhalten, hochwertigste Materialien zu verwenden und modernen Wohnkomfort zu ermöglichen. Raumvielfalt und Großzügigkeit erlauben individuelle Entfaltung und Gestaltung. Ein offener Kamin im Erdgeschoss, ein Holzofen im Küchen-/ Essbereich, Holz- und Steinböden, durchdachte Raumaufteilung und viele Fenster kreieren ein angenehmes Wohngefühl. Die Küche ist seit jeher wichtiger Treffpunkt und bietet neben viel Stauraum auch Platz für einen langen Esstisch (mind. 10 Personen). Der lichtdurchflutete Wohn-/ Essbereich sowie weitere acht Zimmer führen diese Großzügigkeit fort.

Der Dachboden mit einem großartigen Raumgefüge ist nicht ausgebaut und auch im westlichen Teil des Gebäudes befinden sich noch Ausbaureserven zur Verwirklichung Ihrer individuellen Visionen. Visualisiert ist beispielhaft ein Badezimmer, das auf den Grundriss des zweiten Bades im Obergeschoss zugeschnitten ist:

<https://floorfy.com/tour/1498239>

Eine separate Einliegerwohnung im EG rundet dieses traumhafte Immobilienangebot ab. Diese betreten Sie durch einen eigenen Eingang, den Sie über den Nord-West Garten erreichen. Sie verfügt über zwei geräumige, helle Zimmer, einem großen Bad mit begehbare Dusche, einer Badewanne und einem abgetrennten WC. Eine moderne Einbauküche mit Essbereich machen die ca. 95m² große Wohnung eigenständig und separat nutzbar.

Unter folgendem Link können Sie diese besichtigen:

<https://my.matterport.com/show/?m=d3DTE7ED1H2>

Zusammenfassend, ein Wohnraum für Landhausliebhaber, welche die Bautradition des oberbayerischen Chiemgaus wertschätzen und höchste Ansprüche an ihr Wohnen richten.

Ausstattung

- Freistehender, historischer Hof von 1856 (Denkmalschutz)
- Einliegerwohnung
- Einzeldenkmal





- Kernsaniert, in bestem Zustand und mit modernstem Komfort
- Wohnzimmer mit klassischen Säulen
- Fußböden: Eichenparkett, Fliesen
- Fußbodenheizung im EG und den Bäder im OG
- Sauna mit Dusche im EG
- Internet Glasfaserleitung
- Maßangefertigte Einbauküche mit Kochinsel
- Holzofenherd im OG
- offener Kamin im EG
- 2 Terrassen
- Bergpanorama
- Anfahrtsstraße zur Garage gehört zum Objekt
- Doppelgarage mit Anschlussmöglichkeiten für Wallbox
- vier weitere Außenstellplätze
- Großes Ausbaupotential im Dachgeschoss
- Solarthermieranlage
- Gewächshaus
- Grillplatz gepflastert im Garten

Sonstiges

Unsere Angaben beruhen überwiegend auf Angaben vom Eigentümer und/oder von Dritten, wofür wir grundsätzlich keine Gewähr übernehmen. Visualisiertes Mobiliar und Einbauten können vom tatsächlichen Angebot abweichen bzw. nicht im Angebot enthalten sein. Das Ihnen übermittelte Exposé sowie dazugehörige Unterlagen sind vertraulich zu behandeln. Die Informationen über die Vertragsgelegenheit sind nur für Sie bestimmt. Eine Weitergabe der Informationen ist nicht gestattet. Für den Fall der Weitergabe und Vertragsschluss durch den Dritten sind Sie gegenüber der Firma Immobilien Stephan ebenfalls provisionsverpflichtet.

Wir weisen Sie daraufhin, dass nur schriftliche Kaufangebote mit Bankbestätigung als offizielles Dokument gewertet und an Eigentümer übermittelt werden.

Energieausweis

Energieausweis

nicht erforderlich



Lage

Kienberg ist eine liebeliche, kleine Gemeinde im Landkreis Traunstein und Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Obing, im nördlichen Chiemgau. Eine besondere Ortschaft in schöner Lage mit intaktem Dorfleben. Infrastrukturell ist Kienberg durch die nahe gelegenen Orte Wasserburg und Trostberg bestens versorgt. Im Ort befindet sich jeweils eine Grundschule, ein Kindergarten und eine Kinderkrippe. Weiterführende Schulen sind in Trostberg, Wasserburg, Traunstein usw.

Der Chiemsee ist in 20 Minuten mit dem Auto zu erreichen.
Die Freizeitangebote, in unmittelbarer Nähe, lassen keine Wünsche offen.





Nordansicht



Südansicht



Holzverzierungen Tenne



Garten (Grillplatz)



eingewachsener Garten



Ostseite





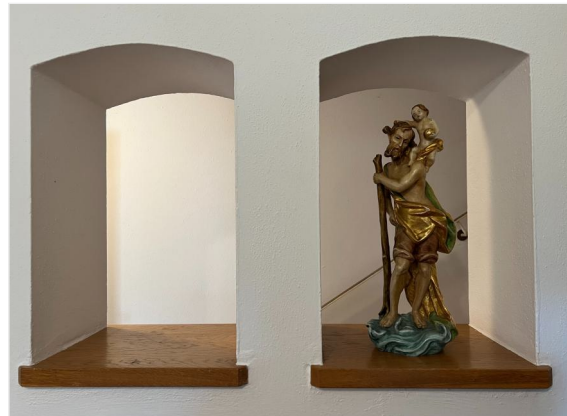
Eingang



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG



Details



Diele OG



Essbereich OG





Küche OG



Küche OG



Wohnzimmer OG



Diele OG



Gästezimmer OG



Bad OG 1

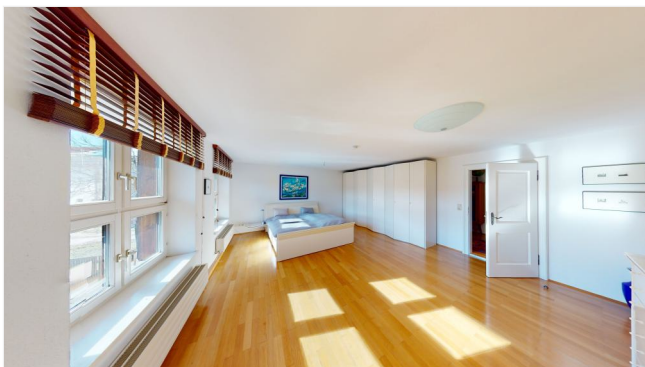




Bad OG 1



Einbauschränk OG



Schlafzimmer OG



Bad OG 2

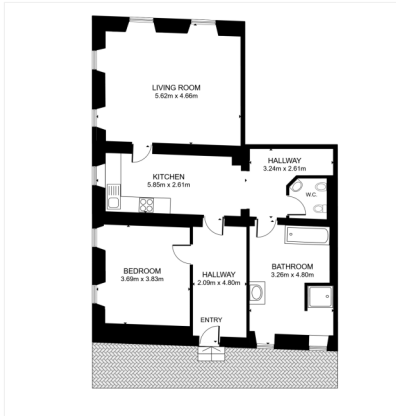


Bad OG 2



Grundriss. Hof





Grundriss Einliegerwohnung

